

## การสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบในเมืองท่องเที่ยว กรณีศึกษาเมืองพัทยา

The Survey of Housing Needs of Informal Sector Workers in Tourism City: Pattaya City

อิทธิศักดิ์ จิราภรณ์วารี\* และระพี ผลพานิชย์

Ittisak Jirapornvaree\* and Rapee Pholpanich

นักศึกษาปริญญาเอก คณะบริหารการพัฒนาสิ่งแวดล้อม สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

Ph.D. in Graduate School of Environmental Development Administration,

National Institute of Development Administration

Email: ittisakji@gmail.com

Received 12 January 2022

Revised 20 January 2022

Accepted 10 February 2022

### บทคัดย่อ

กรอบทิศทางของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2560 - 2564) โดยในด้านสังคมที่ยังคงให้ความสำคัญกับการสร้างโอกาสและความเสมอภาคทางสังคม เนื่องจากประเทศไทยยังเผชิญความเหลื่อมล้ำในหลายมิติ ประกอบกับที่อยู่อาศัยนับเป็นปัจจัยพื้นฐานสำคัญที่มีความจำเป็นต่อการดำรงชีพ ดังนั้นการสำรวจในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบในเมืองพัทยา และปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย โดยสำรวจแรงงานนอกระบบ จำนวน 148 ราย ครอบคลุมพื้นที่ 6 ตำบล และ 2 อำเภอ ผลการสำรวจ พบว่า แรงงานนอกระบบส่วนใหญ่ย้ายถิ่นฐานมาจากจังหวัดอื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 85.80 ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขาย ทั้งนี้ความต้องการที่อยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบในเมืองพัทยา พบว่า ความคาดหวังด้านที่อยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบในเมืองพัทยา ได้ 3 รูปแบบ คือ 1 การซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง 2 การเปลี่ยนที่อยู่อาศัยให้มีสภาพความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นกว่าเดิมโดยการเช่า และ 3 การซื้อหรือเช่าที่เพื่อปลูกที่อยู่อาศัยให้เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง โดยปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย คือ ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ผลการสำรวจในครั้งนี้สามารถใช้เป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องและสามารถตอบสนองกับความต้องการของแรงงานนอกระบบ เพื่อเสริมสร้างโอกาสและความเสมอภาค สามารถเข้าถึงโอกาสในการเสริมสร้างความมั่นคงในที่อยู่อาศัย มีคุณภาพชีวิตการอยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน ในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมในระดับราคาที่สามารถรับภาระได้

**คำสำคัญ** ความต้องการที่อยู่อาศัย แรงงานนอกระบบ เมืองท่องเที่ยว เมืองพัทยา

## Abstract

In the directive framework of the National Economic and Social Development Plan No. 12 (2017-2021), we prioritize developing opportunities and social equity in terms of society. Because inequity persists in many aspects of Thailand. Furthermore, housing is regarded as an essential aspect of survival. As a result, this survey aims to know the housing needs of Pattaya City's informal sector workers. Furthermore, important aspects are considered while determining where to live. As a result, this survey aims to determine the housing needs of informal workers in Pattaya City. Furthermore, essential aspects are considered while determining where to live. According to the findings of this survey, 85.80 percent of informal laborers relocated from neighboring regions. The majority of them were retailers. In terms of the housing demands of informal workers in Pattaya, it was discovered that there are three sorts of housing expectations among informal workers in Pattaya: 1) Purchasing self-owned housing, 2) Renting the residence to improve living circumstances, and 3) Purchasing or renting land to construct a self-owned residence. The safety of life and property is a consideration that influences the choice of residence selection. The survey results can be used as part of housing construction that is compatible with and capable of satisfying the needs of informal workers. To improve opportunity and equality, having chances to improve housing stability. They also have a standard of living. In the right circumstances, At the lowest acceptable price level.

**Keywords :** Housing Needs, Informal Worker, Tourism City, Pattaya

## 1. บทนำ

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ ที่มีความสำคัญในการดำรงชีวิตของประชาชนทุกคน จึงเป็นสิ่งสำคัญสำหรับภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาสังคม ในการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ตอบสนองความต้องการของประชาชนได้อย่างมีประสิทธิภาพ จากสถานการณ์ที่อยู่อาศัยของประชาชนไทยในปัจจุบันกำลังเผชิญกับปัญหาหลายประการ อาทิ ราคาที่อยู่อาศัยที่สูงเกินเอื้อมสำหรับประชาชนส่วนใหญ่ ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (2561) พบว่า ราคาเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลอยู่ที่ประมาณ 10 ล้านบาทต่อยูนิต ซึ่งสูงกว่ารายได้เฉลี่ยของครัวเรือนไทยหลายเท่า ส่งผลให้ประชาชนจำนวนมากไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ นอกจากนี้ปัญหาความเหลื่อมล้ำในการเข้าถึงที่อยู่อาศัย ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการ

เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2560) พบว่า ครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำมีแนวโน้มที่จะอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยที่คับแคบ และไม่มีคุณภาพมากกว่าครัวเรือนที่มีรายได้สูงสอดคล้องกันกับ ข้อมูลจากสำนักงานสถิติแห่งชาติ (2560) พบว่ามีประชาชนประมาณ 3.3 ล้านคนไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และอาศัยอยู่ในสลัมหรือชุมชนแออัด ส่งผลให้ประชาชนกลุ่มนี้ขาดความมั่นคงในชีวิตและยากที่จะพัฒนาคุณภาพชีวิต

เมืองพัทยาเป็นเมืองท่องเที่ยวสำคัญของประเทศไทย โดยมีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเดินทางมาเยือนเป็นจำนวนมากในแต่ละปี ส่งผลให้เมืองพัทยามีเศรษฐกิจที่เฟื่องฟูและอัตราการจ้างงานที่สูง อุตสาหกรรมหลักที่จ้างงานในเมืองพัทยา ได้แก่ อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ประกอบไปด้วยธุรกิจโรงแรม ร้านอาหาร สถานบันเทิง และธุรกิจท่องเที่ยวอื่น ๆ อุตสาหกรรมบริการ และอุตสาหกรรมการผลิต ประกอบไปด้วยธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจก่อสร้าง และธุรกิจการศึกษา การจ้างงานในเมืองพัทยามีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต เนื่องจากเมืองพัทยายังคงเป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย และยังมีแนวโน้มที่จะดึงดูดนักท่องเที่ยวจากทั่วโลกให้มาเยือนมากขึ้น ในขณะเดียวกันกลุ่มแรงงานนอกระบบเป็นกลุ่มแรงงานที่มีบทบาทสำคัญต่อเศรษฐกิจของประเทศไทย โดยคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 60 เปอร์เซ็นต์ของแรงงานทั้งหมด อย่างไรก็ตาม แรงงานนอกระบบมักประสบปัญหาด้านที่อยู่อาศัยมากกว่าแรงงานในระบบ เนื่องจากไม่มีหลักประกันในการทำงานและรายได้ที่มั่นคง ทำให้ไม่สามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพได้ สืบเนื่องมาจากรายได้ไม่เพียงพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัยหรือเช่าที่อยู่อาศัยในราคาที่สมเหตุสมผล ต้องอาศัยอยู่ในพื้นที่แออัด แคบ ไม่เพียงพอต่อความต้องการ ที่อยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบมักมีคุณภาพต่ำ คับแคบ ไม่ปลอดภัย ไม่มั่นคง ขาดสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็น และมักอาศัยอยู่ในเขตชนบทหรือพื้นที่ห่างไกล (สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (ทีดีอาร์ไอ), 2561)

ดังนั้น การศึกษาในครั้งนี้มุ่งเน้นในการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบในเมืองท่องเที่ยว กรณีศึกษาเมืองพัทยา เพื่อให้เข้าใจสภาพความเป็นอยู่และความต้องการของแรงงานนอกระบบ การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบจะช่วยให้ทราบถึงสภาพความเป็นอยู่ในปัจจุบัน เช่น ลักษณะที่อยู่อาศัย สภาพแวดล้อม ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย เป็นต้น นอกจากนี้ยังช่วยให้ทราบถึงความต้องการของแรงงานนอกระบบในด้านที่อยู่อาศัยในอนาคต เช่น ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพดี ปลอดภัย ใกล้กับแหล่งงานหรือแหล่งชุมชน เป็นต้น เพื่อเสนอแนะหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถพัฒนานโยบายและมาตรการที่ตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบได้อย่างเหมาะสม อันจะนำไปสู่การยกระดับคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีของแรงงานนอกระบบได้

## 2. วัตถุประสงค์การวิจัย

เพื่อสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบในเมืองท่องเที่ยวพัทยา จังหวัดชลบุรี

### 3. ระเบียบวิธีวิจัย

#### 3.1 พื้นที่ศึกษา

การสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบในเมืองท่องเที่ยว กรณีศึกษาเมืองพัทยา โดยทำการสำรวจ 5 ชุมชน คือ ชุมชนนาเกลือ/โพธิสาร ชุมชนพญาเหนือ ชุมชนพทยากลาง ชุมชนพทยาใต้ ชุมชนห้วยใหญ่/จอมเทียน และชุมชนบ้านเขาน้อย ครอบคลุมพื้นที่ 6 ตำบล ประกอบไปด้วย ตำบลดงตาล ตำบลนาเกลือ ตำบลนาจอมเทียน ตำบลสัตหีบ ตำบลหนองปรือ และตำบลหนองปลาไหล และ 2 อำเภอ ประกอบด้วย อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ

#### 3.2 กลุ่มตัวอย่างประชากร

การสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบในเมืองท่องเที่ยว กรณีศึกษาเมืองพัทยา โดยทำการสำรวจประชากรกลุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญเจอ จำนวนทั้งหมด 148 ราย โดยกลุ่มแรงงานนอกระบบในปัจจุบันไม่มีที่อยู่อาศัยที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง และมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่เป็นของตนเองในเมืองพัทยา คิดเป็น 100 เปอร์เซ็นต์ ทั้งนี้ข้อมูลทั่วไปของหัวหน้าครัวเรือนแสดงได้ดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของหัวหน้าครัวเรือน

| ข้อมูลทั่วไป    |                        | จำนวน | ร้อยละ |
|-----------------|------------------------|-------|--------|
| เพศ             | ชาย                    | 62    | 41.90  |
|                 | หญิง                   | 83    | 56.10  |
|                 | ทางเลือก               | 3     | 2.00   |
| ช่วงอายุ        | ต่ำกว่า 25 ปี          | 12    | 8.10   |
|                 | 25-29 ปี               | 13    | 8.80   |
|                 | 30-39 ปี               | 39    | 26.40  |
|                 | 40-49 ปี               | 38    | 25.70  |
|                 | 50 ปีขึ้นไป            | 46    | 31.10  |
| อายุเฉลี่ย (ปี) |                        | 42    |        |
| ระดับการศึกษา   | ไม่ได้รับการศึกษา      | 0     | 0.00   |
|                 | ต่ำกว่าประถมศึกษา      | 7     | 4.70   |
|                 | ประถมศึกษา             | 61    | 41.20  |
|                 | มัธยมศึกษาตอนต้น       | 29    | 19.60  |
|                 | มัธยมศึกษาตอนปลาย/ปวช. | 26    | 17.60  |

| ข้อมูลทั่วไป                            |                   | จำนวน         | ร้อยละ |
|-----------------------------------------|-------------------|---------------|--------|
| อนุปริญญา/ปวส.                          |                   | 18            | 12.20  |
| ปริญญาตรี                               |                   | 7             | 4.70   |
| สูงกว่าปริญญาตรี                        |                   | 0             | 0.00   |
| ช่วงรายได้ของครัวเรือน<br>(บาทต่อเดือน) | 0-6,000 บาท       | 10            | 6.80   |
|                                         | 6,001-12,000 บาท  | 40            | 27.00  |
|                                         | 12,000-18,000 บาท | 41            | 27.70  |
|                                         | 18,001-24,000 บาท | 25            | 16.90  |
|                                         | 24,001-30,000 บาท | 19            | 12.80  |
|                                         | 30,001-36,000 บาท | 1             | 0.70   |
|                                         | 36,001-42,000 บาท | 4             | 2.70   |
|                                         | 42,001-48,000 บาท | 2             | 1.40   |
|                                         | 48,001-54,000 บาท | 3             | 2.00   |
|                                         | 54,001-60,000 บาท | 1             | 0.70   |
|                                         | 60,001-66,000 บาท | 0             | 0.00   |
|                                         | 66,001-72,000 บาท | 0             | 0.00   |
|                                         | 72,001-78,000 บาท | 0             | 0.00   |
|                                         | 78,001-84,000 บาท | 1             | 0.70   |
|                                         | 84,001-90,000 บาท | 1             | 0.70   |
| ค่าเฉลี่ยรายได้ครัวเรือน                |                   | 18,802.69     |        |
| รายได้ครัวเรือนต่ำสุด-สูงสุด            |                   | 2,400- 90,000 |        |
| ค่าเฉลี่ยรายจ่ายครัวเรือน               |                   | 13,492.63     |        |
| รายจ่ายครัวเรือนต่ำสุด-สูงสุด           |                   | 2,000- 50,000 |        |

### 3.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลสถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistic) ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ใช้สถิติ ค่าความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage) และค่าเฉลี่ย (Average) ใช้เพื่อเสนอลักษณะทั่วไปของกลุ่มประชากร ตัวอย่าง

## 4. ผลการศึกษา และอภิปรายผลการศึกษา

### 4.1 ข้อมูลพื้นฐานแรงงานนอกระบบในเมืองท่องเที่ยว: เมืองพัทยา

จากการสำรวจภูมิลำเนาของแรงงานนอกระบบ พบว่า แรงงานนอกระบบส่วนใหญ่ย้ายถิ่นฐานมาจากจังหวัดอื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 85.80 รองลงมาคือ อาศัยในชุมชนนี้มาตั้งแต่เกิด คิดเป็นร้อยละ 11.50 ในทางกลับกันการย้ายถิ่นฐานมาจากชุมชนอื่นในเมืองพัทยาน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 0.70 ทั้งนี้แรงงานนอกระบบมีการย้ายถิ่นฐานมาจากทุกภูมิภาคของประเทศไทย โดยจังหวัดที่พบมากที่สุดคือ จังหวัดนครราชสีมา คิดเป็นร้อยละ 7.40 รองลงมาคือ จังหวัดสุรินทร์ คิดเป็นร้อยละ 6.80 และศรีสะเกษ และอุดรธานี คิดเป็นร้อยละ 5.40 โดยค่าเฉลี่ยระยะเวลาของแรงงานนอกระบบที่อยู่อาศัยในเมืองพัทยา คิดเป็น 16 ปี โดยจากการสำรวจพบว่ามีแรงงานนอกระบบที่อาศัยในเมืองพัทยา 20 ปี มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 12.80 ในทางกลับกันจากการสำรวจยังพบแรงงานนอกระบบที่เพิ่งย้ายถิ่นฐานมาประกอบอาชีพในเมืองพัทยาน้อยที่สุด คือ 3 เดือน คิดเป็นร้อยละ 0.70 ดังแสดงตารางที่ 2

ตารางที่ 2 การย้ายถิ่นฐานของแรงงานนอกระบบในเมืองพัทยา

| การย้ายถิ่นฐาน                    | จำนวน | ร้อยละ |
|-----------------------------------|-------|--------|
| อยู่ชุมชนนี้ตั้งแต่เกิด           | 17    | 11.40  |
| ย้ายมาจากชุมชนอื่นในเมืองพัทยา    | 1     | 0.70   |
| ย้ายมาจากอำเภออื่นในจังหวัดชลบุรี | 3     | 2.00   |
| ย้ายมาจากจังหวัดอื่น              | 127   | 85.20  |

การประกอบอาชีพของแรงงานนอกระบบในปัจจุบัน จากการสำรวจพบว่า แรงงานนอกระบบส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขาย รองลงมาคือ การให้บริการ (นวด และช่างเสริมสวย เป็นต้น) และรับจ้างทั่วไป คิดเป็นร้อยละ 34.50 26.40 และ 11.50 ตามลำดับ ทั้งนี้แรงงานส่วนใหญ่มีการเปลี่ยนแปลงอาชีพจากเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 22.30 ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่ 3 ทั้งนี้ จากการสำรวจกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบอยู่อาศัย ในรูปแบบ การเช่า คิดเป็นร้อยละ 82.40 โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือน (เฉพาะค่าเช่าบ้าน) คิดเป็น 2,373.07 บาท (ช่วงค่าเช่าบ้าน 1,600 - 3,200 บาทต่อเดือน พบมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 41.90) ทั้งนี้เมื่อทำการสำรวจค่าเช่าของแรงงานนอกระบบกลับพบที่มีการจ่ายค่าเช่าใน 2 รูปแบบ คือ การจ่ายค่าเช่าที่ดินมีค่าเฉลี่ย 1,184.95 บาทต่อเดือน และการจ่ายค่าเช่าที่พักอาศัย คิดเป็น 2,373.07 บาทต่อเดือน ดังแสดงในตารางที่ 4

**ตารางที่ 3** สัดส่วนอาชีพเดิม และอาชีพในปัจจุบันของแรงงานนอกระบบในเมืองพัทยา

| อาชีพ                 | อาชีพเดิม |        | อาชีพปัจจุบัน |        |
|-----------------------|-----------|--------|---------------|--------|
|                       | ความถี่   | ร้อยละ | ความถี่       | ร้อยละ |
| เกษตรกร               | 33        | 22.30  | 0             | 0.00   |
| ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว  | 22        | 14.90  | 51            | 34.50  |
| รับจ้างในภาคการเกษตร  | 1         | 0.70   | 0             | 0.00   |
| พนักงานรัฐวิสาหกิจ    | 1         | 0.70   | 2             | 1.40   |
| รับราชการ             | 1         | 0.70   | 1             | 0.70   |
| พนักงานบริษัทเอกชน    | 12        | 8.10   | 5             | 3.40   |
| ว่างงาน               | 18        | 12.20  | 5             | 3.40   |
| รับจ้างทั่วไป         | 26        | 17.60  | 17            | 11.50  |
| รับจ้างโรงงาน         | 7         | 4.70   | 0             | 0.00   |
| รับจ้างร้านค้าและตลาด | 2         | 1.40   | 6             | 4.10   |
| การให้บริการ          | 13        | 8.80   | 39            | 26.40  |
| รถรับจ้าง             | 3         | 2.00   | 4             | 2.70   |
| มอเตอร์ไซด์รับจ้าง    | 1         | 0.70   | 10            | 6.80   |
| อาชีพอิสระที่มีฝีมือ  | 1         | 0.70   | 3             | 2.0    |
| อื่นๆ                 | 7         | 4.70   | 4             | 2.70   |

**ตารางที่ 4** ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบในเมืองพัทยา

| ช่วงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย (ค่าเช่าบ้าน)<br>(บาทต่อเดือน) | ความถี่    | ร้อยละ |
|--------------------------------------------------------------------|------------|--------|
| 0 - 1,600                                                          | 53         | 35.80  |
| 1,600 - 3,200                                                      | 62         | 41.90  |
| 3,201 - 4,800                                                      | 17         | 11.50  |
| 4,801 - 6,400                                                      | 12         | 8.10   |
| 6,401 - 8,000                                                      | 4          | 2.70   |
| ค่าเฉลี่ยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย                           | 2,357.16   |        |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยต่ำสุด-สูงสุด                       | 250- 8,000 |        |

โดยการจ่ายค่าเช่าที่รองลงมาคือ อยู่อาศัยกับพ่อ แม่ โดยไม่เสียค่าใช้จ่าย คิดเป็นร้อยละ 7.40 ในทางกลับกัน อยู่อาศัยโดยนายจ้างจัดสรรให้โดยมีค่าใช้จ่ายพบน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 1.40 นอกจากนี้หากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย โดยจำแนกตามตำบล ทั้งหมด 6 ตำบล ประกอบไปด้วย ตำบลดงตาล จำนวน ตำบลนาเกลือ ตำบลนาจอมเทียน ตำบลสัตหีบ ตำบลหนองปรือ และตำบลหนองปลาไหล สามารถแบ่งค่าใช้จ่ายได้เป็น 2 ประเภท คือ ค่าเช่าที่อยู่อาศัย และค่าเช่าที่ดิน แสดงรายละเอียดดังตารางที่ 5

ตารางที่ 5 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย: จำแนกตามตำบล

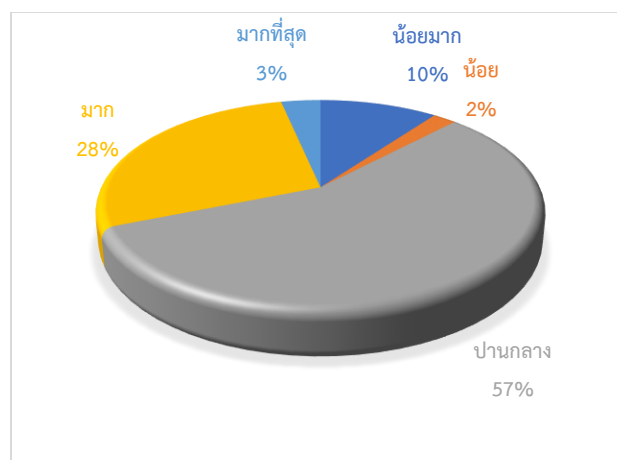
| ค่าเช่าที่อยู่อาศัย |                                 |               |               | ค่าเช่าที่                      |         |        |        |   |   |   |
|---------------------|---------------------------------|---------------|---------------|---------------------------------|---------|--------|--------|---|---|---|
| ตำบล                | ช่วงค่าใช้จ่าย<br>(บาทต่อเดือน) | ความถี่       | ร้อยละ        | ช่วงค่าใช้จ่าย<br>(บาทต่อเดือน) | ความถี่ | ร้อยละ |        |   |   |   |
| ดงตาล               | 0-1,600                         | 6             | 35.30         | 250                             | 1       | 100.00 |        |   |   |   |
|                     | 1,601-3,200                     | 7             | 41.20         |                                 |         |        |        |   |   |   |
|                     | 3,201-4,800                     | 1             | 5.90          |                                 |         |        |        |   |   |   |
|                     | 4,801-6,400                     | 3             | 17.60         |                                 |         |        |        |   |   |   |
|                     | ค่าเฉลี่ย                       | 2,546.21      |               |                                 |         |        |        |   |   |   |
|                     | ต่ำสุด-สูงสุด                   | 2,200- 5,000  |               |                                 |         |        |        |   |   |   |
| นาเกลือ             | 0-1,600                         | 7             | 35.00         | -                               | -       | -      |        |   |   |   |
|                     | 1,601-3,200                     | 7             | 35.00         |                                 |         |        |        |   |   |   |
|                     | 3,201-4,800                     | 3             | 15.00         |                                 |         |        |        |   |   |   |
|                     | 4,801-6,400                     | 2             | 10.00         |                                 |         |        |        |   |   |   |
|                     | 6,401-8,000                     | 1             | 5.00          |                                 |         |        |        |   |   |   |
|                     | ค่าเฉลี่ย                       | 2,387.40      |               |                                 |         |        |        |   |   |   |
| นาจอมเทียน          | 3,500                           | 1             | 100.00        | 800                             | 1       | 100.00 |        |   |   |   |
|                     | ค่าเฉลี่ย                       | 3,500         |               |                                 |         |        |        |   |   |   |
|                     | ต่ำสุด-สูงสุด                   | 3,500 – 3,500 |               |                                 |         |        |        |   |   |   |
|                     | สัตหีบ                          | 3,000         | 1             |                                 |         |        | 100.00 | - | - | - |
|                     |                                 | ค่าเฉลี่ย     | 3,000         |                                 |         |        |        |   |   |   |
|                     |                                 | ต่ำสุด-สูงสุด | 3,000 - 3,000 |                                 |         |        |        |   |   |   |
| หนองปรือ            |                                 | 0-1,600       | 6             | 6.19                            | 0-1,200 | 23     | 79.31  |   |   |   |
|                     |                                 | 1,601-3,200   | 62            | 63.92                           |         |        |        |   |   |   |
|                     |                                 | 3,201-4,800   | 16            | 16.49                           |         |        |        |   |   |   |
|                     | 4,801-6,400                     | 9             | 9.28          |                                 |         |        |        |   |   |   |
|                     | ค่าเฉลี่ย                       | 3,500         |               |                                 |         |        |        |   |   |   |
|                     | ต่ำสุด-สูงสุด                   | 3,500 - 3,500 |               |                                 |         |        |        |   |   |   |



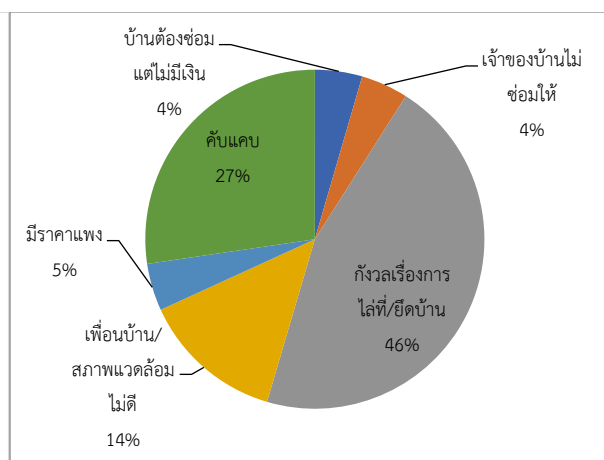
|            |               |                |        |  |             |            |      |
|------------|---------------|----------------|--------|--|-------------|------------|------|
|            | 6,401-8,000   | 4              | 4.12   |  | 4,801-6,000 | 1          | 3.45 |
|            | ค่าเฉลี่ย     | 2,486.38       |        |  |             | 1,184.95   |      |
|            | ต่ำสุด-สูงสุด | 941.667- 8,000 |        |  |             | 400- 6,000 |      |
| หนองปลาไหล | 4,000         | 1              | 100.00 |  | -           | -          | -    |
|            | ค่าเฉลี่ย     | 4,000          |        |  |             | -          |      |
|            | ต่ำสุด-สูงสุด | 4,000 - 4,000  |        |  |             | -          |      |

#### 4.2 ความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบในเมืองท่องเที่ยว: เมืองพัทยา

การสำรวจความพึงพอใจของแรงงานนอกระบบในเมืองพัทยาต่อที่อยู่อาศัย พบว่า ส่วนใหญ่แรงงานนอกระบบมีความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยในระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 56.80 ในทางกลับกันแรงงานนอกระบบที่มีความพึงพอใจในระดับน้อยมาก คิดเป็นร้อยละ 10.10 ดังแสดงในภาพที่ 1 ทั้งนี้แรงงานนอกระบบไม่พึงพอใจกับที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนร้อยละ 14.80 โดยสาเหตุของการที่ไม่พึงพอใจนั้นส่วนใหญ่มีความกังวลเรื่องการไล่ที่ การยึดบ้าน เพื่อบ้านและสภาพแวดล้อม รวมไปถึงเรื่องสถานที่ที่มีความคับแคบ และไกลต่อสิ่งอำนวยความสะดวก เป็นต้น แสดงดังภาพที่ 2



ภาพที่ 1 ระดับความพึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของแรงงานนอกระบบในเมืองพัทยา



ภาพที่ 2 สาเหตุที่แรงงานนอกระบบในเมืองพัทยาไม่พึงพอใจต่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

#### 4.3 ความต้องการที่อยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบในเมืองท่องเที่ยว: เมืองพัทยา

ความต้องการที่อยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบในเมืองพัทยา พบว่า ความคาดหวังด้านที่อยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบในเมืองพัทยา ได้ 3 รูปแบบ คือ 1 การซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง 2 การเปลี่ยนที่อยู่อาศัยให้มีสภาพความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นกว่าเดิมโดยการเช่า และ 3 การซื้อหรือเช่าที่เพื่อปลูกที่อยู่อาศัยให้เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง โดยความต้องการในรูปแบบบ้านชั้นเดียว 1 ชั้น เป็นรูปแบบที่มีความต้องการมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ

73.60 รองลงมาคือ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น คิดเป็นร้อยละ 10.10 และทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น และที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 6.10 ดังแสดงในตารางที่ 11

**ตารางที่ 11** ลักษณะที่อยู่อาศัยที่แรงงานนอกระบบในเมืองพัทยาต้องการ

| ลักษณะที่อยู่อาศัย | ความถี่ | ร้อยละ |
|--------------------|---------|--------|
| บ้านเดี่ยว 1 ชั้น  | 109     | 73.60  |
| บ้านเดี่ยว 2 ชั้น  | 15      | 10.10  |
| ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น | 9       | 6.10   |
| อาคารพาณิชย์       | 4       | 2.70   |
| คอนโดมิเนียม       | 2       | 1.40   |
| ที่ดิน             | 1       | 0.70   |
| ห้องชุด            | 7       | 4.70   |

#### 4.3.1 การซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

ความต้องการที่อยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบ โดยการซื้อเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ลักษณะที่มีความต้องการมากที่สุดคือ บ้านเดี่ยว 1 ชั้น รองลงมาคือ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น และทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ตามลำดับ โดยขนาดพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยที่ต้องการ เท่ากับ 250 ตารางเมตร (พื้นที่ใช้สอยที่ได้รับความนิยมมากที่สุด มีพื้นที่เท่ากับ 200 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 44.00 รองลงมาคือ 100 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 11.00 และ 160 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 9.20 ตามลำดับ) ทั้งนี้ราคาเป้าหมายที่แรงงานนอกระบบต้องการอยู่ในช่วงราคา 1,080,001-2,060,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 48.60 (ราคาที่ได้รับความนิยมมากที่สุด คือ 1,500,000 บาท) รองลงมาอยู่ในช่วง 100,000-1,080,000 คิดเป็นร้อยละ 33.00 (ราคาที่ได้รับความนิยมมากที่สุด คือ 500,000 และ 1,000,000 บาท) (ตารางที่ 12) โดยความสามารถในการผ่อนชำระส่วนใหญ่ คือ 5,000 บาทต่อเดือน คิดเป็น 20.20 รองลงมาคือ 4,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 10.10 และ 10,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 9.20 โดยระยะเวลาในการผ่อนชำระส่วนใหญ่อยู่ที่ 30 ปี คิดเป็นร้อยละ 44.00 รองลงมาคือ 25 ปี คิดเป็นร้อยละ 20.20 และ 20 ปี คิดเป็นร้อยละ 18.30 ตามลำดับ (ตารางที่ 13)

**ตารางที่ 12** ราคาเป้าหมายที่แรงงานนอกระบบต้องการ: การซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง: การซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

| ราคาเป้าหมายที่แรงงานนอกระบบต้องการ | ความถี่           | ร้อยละ |
|-------------------------------------|-------------------|--------|
| 100,000-1,080,000                   | 36                | 33.00  |
| 1,080,001-2,060,000                 | 53                | 48.60  |
| 2,060,001-3,040,000                 | 11                | 10.10  |
| 3,040,001-4,020,000                 | 4                 | 3.70   |
| 4,020,001-5,000,000                 | 3                 | 2.80   |
| ราคาเป้าหมายที่ต้องการเฉลี่ย (บาท)  | 1,565,420.56      |        |
| ค่าต่ำสุด-สูงสุด                    | 100,000-5,000,000 |        |

**ตารางที่ 13** ความสามารถในการผ่อนชำระ: การซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

| ความสามารถในการผ่อนชำระ                     | ความถี่      | ร้อยละ |
|---------------------------------------------|--------------|--------|
| 1,000-2,500                                 | 5            | 4.72   |
| 2,501-4,000                                 | 25           | 23.58  |
| 4,001-5,500                                 | 32           | 30.19  |
| 5,501-7,000                                 | 15           | 14.15  |
| 7,001-8,500                                 | 9            | 8.49   |
| 8,501-10,000                                | 12           | 11.32  |
| 10,001-11,500                               | 1            | 0.94   |
| 11,501-13,000                               | 2            | 1.89   |
| 13,001-27,000                               | 5            | 4.72   |
| ความสามารถในการผ่อนชำระเฉลี่ย (บาทต่อเดือน) | 6,260.86     |        |
| ค่าต่ำสุด-สูงสุด                            | 1,000-27,000 |        |

#### 4.3.2 การเปลี่ยนที่อยู่อาศัยให้มีสภาพความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นกว่าเดิมโดยการเช่า

ความต้องการที่อยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบ โดยการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยให้มีสภาพความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นกว่าเดิมโดยการเช่า โดยลักษณะที่มีความต้องการมากที่สุดคือ บ้านเดี่ยว 1 ชั้น รองลงมาคือ ห้องชุด และทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ ตามลำดับ โดยขนาดพื้นที่ใช้สอยที่ได้รับความนิยมมากที่สุด มีพื้นที่เท่ากับ 200 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 13.90 รองลงมาคือ 35 และ 28 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 11.10 และ 36 และ 42 ตาราง

เมตร คิดเป็นร้อยละ 8.30 ตามลำดับ ทั้งนี้ราคาเป้าหมายที่แรงงานนอกระบบต้องการเช่า คือ 3,000 และ 4,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 22.20 รองลงมาคือ 3,500 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 13.90 ทั้งนี้จากการสำรวจยังพบว่าราคาค่าเช่าที่แรงงานนอกระบบสามารถเช่าได้เฉลี่ย 4,201.39 บาทต่อเดือน เป็นต้น แสดงดังตารางที่ 14

**ตารางที่ 14** ความสามารถในการเช่า: การเปลี่ยนที่อยู่อาศัยให้มีสภาพความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นกว่าเดิมโดยการเช่า

| ความสามารถในการเช่า                     | ความถี่      | ร้อยละ |
|-----------------------------------------|--------------|--------|
| 1,000-2,500                             | 5            | 13.89  |
| 2,501-4,000                             | 22           | 61.11  |
| 4,001-5,500                             | 4            | 11.11  |
| 5,501-7,000                             | 2            | 5.56   |
| 7,001-8,500                             | 1            | 2.78   |
| 8,501-10,000                            | 1            | 2.78   |
| 10,001-15,000                           | 1            | 2.78   |
| ความสามารถในการเช่าเฉลี่ย (บาทต่อเดือน) | 4,201.39     |        |
| ค่าต่ำสุด-สูงสุด                        | 1,000-15,000 |        |

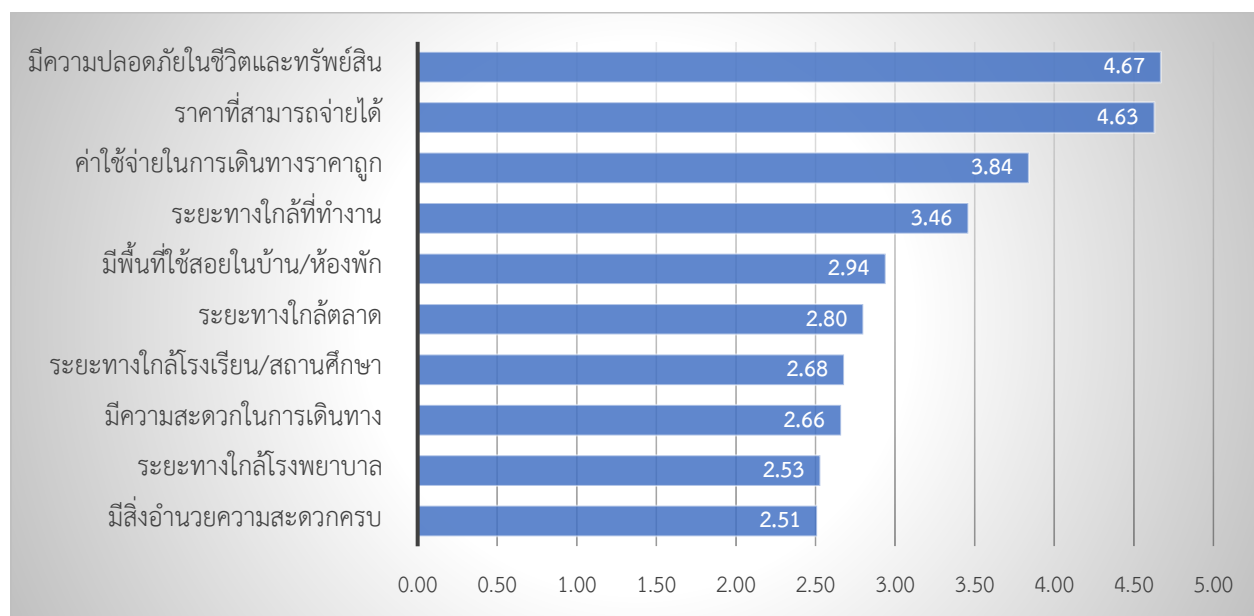
#### 4.3.3 การซื้อหรือเช่าที่ดินเพื่อปลูกที่อยู่อาศัยให้เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง

ความต้องการที่ดินอยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบ โดยการซื้อหรือเช่าที่เพื่อปลูกที่อยู่อาศัยให้เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง โดยลักษณะที่มีความต้องการมากที่สุดคือ บ้านเดี่ยว 1 ชั้น รองลงมาคือ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น โดยขนาดพื้นที่ใช้สอยที่ได้รับความนิยมเท่ากัน คือ 200 400 และ 1,600 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 33.33 ทั้งนี้ราคาเป้าหมายที่แรงงานนอกระบบต้องการเช่าหรือซื้อ คือ 400,000 1,000,000 และ 2,000,000 บาท โดยระยะเวลาในการผ่อนชำระส่วนใหญ่อยู่ที่ 25 - 30 ปี ในกรณีเช่า ราคาที่มีความสามารถในการเช่า มีค่าเท่ากับ 5,000 และ 14,000 บาทต่อปี เป็นต้น

#### 4.4 ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบในเมืองท่องเที่ยว: เมืองพัทยา

จากการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบในเมืองพัทยา พบว่า ปัจจัยที่มีผลมากที่สุดคือ ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.67 รองลงมาคือ ด้านราคาที่สามารถจ่ายได้ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.63 และเรื่องค่าใช้จ่ายในการเดินทางราคาประหยัด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.84 ในทางกลับกันปัจจัยที่มีผลน้อยที่สุด 3 อันดับคือ เรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกครบ อาทิ ที่จอดรถ มินิมาร์ท ร้านอาหาร เรื่องระยะทาง

ใกล้โรงพยาบาล และมีความสะดวกในการเดินทาง อาทิ ใกล้สถานีขนส่ง บ้ายจอดรถโดยสาร ใกล้ถนนใหญ่ คิดค่าเฉลี่ย คือ 2.51, 2.53 และ 2.66 ตามลำดับ แสดงดังภาพที่ 3



ภาพที่ 3 ปัจจัยสำคัญที่ในการเลือกที่อยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบในเมืองพัทยา

นอกจากนี้ยังพบว่าปัญหา หรืออุปสรรคที่ส่งผลทำให้แรงงานนอกระบบในเมืองพัทยาไม่สามารถหาที่อยู่อาศัยให้เป็นไปตามที่คาดหวัง รวมถึงการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของตนเอง โดยส่วนใหญ่พบว่า มีปัญหาเรื่องมีรายได้ไม่คงที่ รวมถึงรายรับไม่เพียงพอต่อรายจ่ายในแต่ละเดือน ขาดหลักฐานทางการเงินในการกู้ซื้อที่อยู่อาศัย ขาดความพร้อมทางการเงิน ที่สำคัญแรงงานส่วนใหญ่มีความต้องการกลับภูมิลำเนาเดิมของตนเอง กล่าวคือ แรงงานนอกระบบส่วนใหญ่เป็นแรงงานที่ย้ายภูมิลำเนาจากต่างจังหวัด ซึ่งมีความต้องการเข้ามาหารายได้จาก การประกอบอาชีพในเมืองท่องเที่ยวเพียงอย่างเดียวไม่ได้มีความต้องการอยู่อาศัยในรูปแบบถาวร เมื่อบรรลुวัตถุประสงค์ อาทิ การปลดหนี้สินเก่าจากการกู้มาประกอบอาชีพเกษตรกรรมเดิม บุตรจบการศึกษา เป็นต้น ก็จะทำการย้ายถิ่นฐานกลับไปใช้ชีวิตในบ้านปลายที่ภูมิลำเนาบ้านเกิด

## 7. สรุปผลการศึกษา

จากการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบในเมืองพัทยา โดยส่วนใหญ่แรงงานนอกระบบส่วนใหญ่ย้ายถิ่นฐานมาจากจังหวัดอื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 85.80 ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขาย รองลงมาคือ การให้บริการ (นวด และช่างเสริมสวย เป็นต้น) และรับจ้างทั่วไป คิดเป็นร้อยละ 34.50 26.40 และ 11.50

ตามลำดับ กรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบอยู่อาศัย ในรูปแบบ การเช่า คิดเป็นร้อยละ 82.40 โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือน (เฉพาะค่าเช่าบ้าน) คิดเป็น 2,373.07 บาท แรงงานนอกระบบส่วนใหญ่มีความกังวลใจเรื่องการไล่ที่ การยึดบ้าน เพื่อบ้านและสภาพแวดล้อม รวมไปถึงเรื่องสถานที่ที่มีความคับแคบ และใกล้ต่อสิ่งอำนวยความสะดวก อันเป็นสาเหตุของความไม่พึงพอใจต่อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ความต้องการที่อยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบในเมืองพัทยา พบว่า ความคาดหวังด้านที่อยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบในเมืองพัทยา ได้ 3 รูปแบบ คือ 1 การซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง 2 การเปลี่ยนที่อยู่อาศัยให้มีสภาพความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นกว่าเดิมโดยการเช่า และ 3 การซื้อหรือเช่าที่เพื่อปลูกที่อยู่อาศัยให้เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง นอกจากนี้จากการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยของแรงงานนอกระบบในเมืองพัทยา พบว่า ประเด็นเรื่องความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ราคาที่สามารถจ่ายได้ และค่าใช้จ่ายในการเดินทางต่ำเป็นปัจจัยหลักที่กลุ่มแรงงานนอกระบบให้ความสำคัญต่อการเลือกที่อยู่อาศัย

## เอกสารอ้างอิง

- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. (2561). รายงานสถานการณ์ธุรกิจที่อยู่อาศัย ไตรมาส 2/2566 ทิศทางตลาดปี 2560 – 2561. กรุงเทพฯ: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์.
- สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (ทีดีอาร์ไอ). (2561). แรงงานนอกระบบ สวัสดิการยามชราและการออม. กรุงเทพฯ: สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (ทีดีอาร์ไอ).
- สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2560). รายงานภาวะเศรษฐกิจและสังคม ไตรมาสที่ 3 ปี 2566. (2566). กรุงเทพฯ: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ.
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2560). รายงานการสำรวจภาวะสังคม ปี 2566. (2566). กรุงเทพฯ: สำนักงานสถิติแห่งชาติ.